

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12445 *Resolución de 22 de junio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 28, por la que se suspende la inscripción de determinada cláusula de los estatutos de una comunidad en régimen de propiedad horizontal.*

En el recurso interpuesto por la sociedad «Gestin, S.A.P.», en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios de la calle (...) de Madrid, contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Madrid número 28, doña María del Carmen Iglesias Mayoralgo, por la que se suspende la inscripción de determinada cláusula de los estatutos de dicha comunidad en régimen de propiedad horizontal.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 10 de diciembre de 2021 por el notario de Madrid, don Antonio Pérez-Coca Crespo, se elevaron a público los acuerdos adoptados el día 25 de octubre de 2021 por la junta general extraordinaria de una comunidad de propietarios de un inmueble situado en Madrid, por los que se aprobó la siguiente cláusula estatutaria: «Las viviendas o los locales que se transformen en vivienda solo podrán tener como destino el uso residencial habitual, con restricción de usos o actividades en especial las de hospedería, apartamento turístico o vivienda de uso turístico».

Según consta en dicha escritura, el acuerdo fue aprobado con quince votos, que representan el 82,71 % del total de las cuotas de participación, y con tres votos en contra, que representan el 17,29 % restante.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid número 28, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento no se accede a la inscripción solicitada teniendo en cuenta los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

Hechos:

El día 27 de enero de 2022, se presenta en el Registro de la Propiedad número 28 de Madrid, copia autorizada de la escritura otorgada en Madrid, el diez de diciembre de dos mil veintiuno, ante el notario don Antonio Pérez-Coca Crespo, número 12.933 de su protocolo, que causó el asiento 398 del Diario 96.

En la escritura presentada, doña M. M. S., como presidenta de la Comunidad de Propietarios de la casa sita en el número (...) de Madrid, eleva a público los acuerdos de la Junta General de dicha Comunidad, de fecha 25 de octubre de 2021, por el que se aprueba, la siguiente cláusula estatutaria "Las viviendas o los locales que se transformen en vivienda solo podrán tener como destino el uso residencial habitual, con restricción de usos o actividades en especial las de hospedería, apartamento turístico o vivienda de uso turístico", acuerdo que no vinculará a la vivienda (...)

Dicho acuerdo fue aprobado con por quince votos, que representan el 82,71 % de coeficiente, con tres votos en contra, que representan el 17,29 %.

– El acuerdo adoptado requiere la aprobación por la totalidad de los condueños.

Fundamentos de Derecho:

El acuerdo adoptado por la Junta de Propietarios exige unanimidad, ya que la limitación que comprende excede el ámbito de actuación del artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal, –prohibición, limitación o condicionamiento de la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística–, sin que pueda ser aplicado el régimen que establece el artículo 17.12 a los acuerdos adoptados relativos a la prohibición o limitación de destinar la vivienda a hospedería o vivienda vacacional y a los que imponen la obligación de ser destinadas las viviendas a uso residencial habitual.

Por lo expuesto se suspende la inscripción.

Contra esta calificación (...)

Madrid, 17 de febrero de 2022 La registrador (firma ilegible). Fdo: D.^a María del Carmen Iglesias Mayoralgo.»

III

Contra la anterior nota de calificación, la sociedad «Gestin, S.A.P.», en nombre y representación de una comunidad de propietarios de Madrid, interpuso recurso el día 31 de marzo de 2022 mediante escrito con las siguientes alegaciones:

«(...) D) Calificación que se recurre, con expresión del documento objeto de la misma y fundamentos de Derecho: (...)

Que se recurre dicha suspensión, ya que la Resolución de la Dirección General de Registros y Notariados [sic] de fecha 15/1/2021 establece que la mayoría requerida para la adopción del acuerdo de prohibir las viviendas de uso turístico en una comunidad de propietarios, bastando el voto favorable de las □ partes de la totalidad de propietarios y cuotas, no requiriéndose la unanimidad.

E) Solicito:

Que se inscriba dicha escritura, cuyo acuerdo cumple con lo exigido. Se acompaña BOE de fecha 28/1/2021, núm. 24, Sec III pág. 8442, cuyas consideraciones son idénticas al de este supuesto, también derivada de una calificación suspendida por el mismo Registro, solicitando que se reforme la calificación impugnada, reproduciendo sus argumentos.»

IV

La registradora de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de fecha 11 de abril de 2021. Según consta en el expediente, dio traslado del recurso interpuesto al notario autorizante del título calificado, sin que éste haya formulado alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 396, 397 y 606 del Código Civil; 13, 14, 17, 18, 20, 32 y 38 de la Ley Hipotecaria; 5, 9, 10, 16 y 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; la Sentencia del Tribunal Constitucional de 9 de mayo de 1995;

las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 y 23 de julio de 2005, 14 de octubre de 2006, 9 de febrero y 4 de noviembre de 2008, 5 de febrero y 22 de septiembre de 2009, 13 de enero de 2011, 11 de abril y 31 de mayo de 2012, 25 de abril, 1 de julio y 27 de noviembre de 2013, 7 de abril, 30 de junio y 24 de julio de 2017, 9 de mayo de 2018 y 29 de mayo y 19 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 1, 5, 11 y 16 de junio y 16 de octubre de 2020 y 15 y 22 de enero, 27 y 29 de abril, 8 de junio y 1 de diciembre de 2021.

1. Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada se elevaron a público determinados acuerdos adoptados el día 25 de octubre de 2021 por la junta de propietarios de un edificio en régimen de propiedad horizontal por los que se modifican los estatutos de esta. Concretamente se aprobó la siguiente cláusula estatutaria: «Las viviendas o los locales que se transformen en vivienda solo podrán tener como destino el uso residencial habitual, con restricción de usos o actividades en especial las de hospedería, apartamento turístico o vivienda de uso turístico».

Según consta en dicha escritura, el acuerdo fue aprobado con quince votos, que representan el 82,71 % del total de las cuotas de participación, y con tres votos en contra, que representan el 17,29 % restante.

La registradora fundamenta su negativa a la práctica de la inscripción solicitada en que, según el artículo 17, regla sexta, de la Ley sobre propiedad horizontal, es necesaria la aprobación por la totalidad de los condueños, pues el régimen especial a que se refiere la regla duodécima de dicho artículo no puede ser aplicado a los acuerdos relativos a la prohibición o limitación de destino de la vivienda a hospedería o vivienda vacacional y a los que imponen la obligación de ser destinadas las viviendas a uso residencial habitual.

2. La Ley sobre propiedad horizontal ha superado dos características propias del clásico concepto de la copropiedad romana o por cuotas, de la que se aparta al no reconocer a los copropietarios la acción de división ni el derecho de retracto, y por eso dota a esa comunidad sobre los elementos comunes de una regulación especial en la que los intereses comunitarios predominan sobre el individual y encuentran su debida protección jurídica a través del órgano competente y con las facultades y límites que la propia Ley señala (cfr. la Resolución de 15 de junio de 1973).

Por ello se atribuye a la junta de propietarios, como órgano colectivo, amplias competencias para decidir en los asuntos de interés de la comunidad (cfr. artículos 14 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal), si bien tratándose de determinados acuerdos (los que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad), sólo serán válidos cuando se adopten por los propietarios en los términos previstos en la regla sexta del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, es decir por unanimidad (siquiera sea presunta, como permite la regla octava de tal precepto); e incluso con el voto en contra de un disidente, si prospera la acción para obtener la sustitución de la unanimidad por vía judicial, en el llamado «juicio de equidad» a que se refiere el párrafo tercero de la de la regla séptima del mismo artículo 17, norma que el Tribunal Supremo ha considerado aplicable también a los actos que requieren unanimidad, atendiendo a la realidad social actual –cfr. Sentencia de 13 de marzo de 2003–, salvo que se trate de acuerdos que la misma ley exceptúa de la regla de unanimidad (cfr. los artículos 10 y 17).

Esta necesidad de unanimidad para los acuerdos que impliquen modificación del título constitutivo se ha mantenido aun cuando las sucesivas reformas de la Ley sobre propiedad horizontal, entre las últimas por Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que precisamente dio nueva redacción al artículo 17, han ido encaminadas a facilitar que los acuerdos alcanzados, especialmente para incorporar actuaciones previstas en la citada ley, no queden ineficaces y así el Preámbulo de la citada Ley 8/2013 expresa que no se puede hacer depender la adopción de los mismos de que las comunidades de propietarios adopten dicha decisión por unanimidad o por mayorías muy cualificadas, máxime cuando van a incluir obras

que, aunque afecten al título constitutivo o a los estatutos, en realidad competen a la Administración actuante autorizar o, en algunos casos, exigir.

No obstante, uno de los supuestos en que la misma ley exceptúa la unanimidad es el contemplado en el apartado duodécimo del citado artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, introducido en dicha ley por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que reduce la mayoría necesaria al voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación para adoptar el acuerdo, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, por el que se limite o condicione el ejercicio de lo que se conoce como alquiler o explotación turística de las viviendas («la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística» son los términos que emplea la letra «e») del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos), así como para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20 %, si bien en cualquier caso estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos, según dispone el mismo apartado duodécimo.

Es indudable que esta nueva norma reduce la mayoría necesaria para adoptar el acuerdo que limite o condicione el alquiler turístico en el marco de la normativa sectorial que regule el ejercicio de la actividad de uso turístico de viviendas y del régimen de usos establecido por los instrumentos de ordenación urbanística y territorial, pero no permite que esa excepción a la norma general de la unanimidad alcance a otros acuerdos relativos a otros usos de la vivienda a los que se refiere la norma estatutaria debatida, como es el de hospedería o vivienda vacacional en régimen distinto al específico derivado de la normativa sectorial turística, a los que se refiere la norma estatutaria debatida, o a la obligación de destinar las viviendas a uso residencial habitual.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 22 de junio de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.